



Droit de la copropriété

Travaux – Parties communes n° 242

Justice de Paix d'Ixelles, Jugement du 20 décembre 2007

Dans une copropriété, chaque copropriétaire a une obligation de collaboration à l'égard de l'exécution des travaux décidés en assemblée générale et que dans le cadre des obligations contractuelles ou extracontractuelles, chaque partie est obligée de tout mettre en oeuvre pour limiter les dommages, autrement dit chacun a l'obligation de se comporter en "bon père de famille" pour éviter des dommages collectifs qui pouvaient être limités par un comportement adéquat. Que toute la copropriété a d'ailleurs intérêt à ce que la terrasse soit refaite ou finalisée selon les règles de l'art puisqu'elle sert de toit aux appartements de l'immeuble (Inédits).



Jugement du 20 décembre 2007

(G.B./ A.C. Résidence « L'Hermitage », sprl Bureau Bouwtechniek, Renotec, Areno, autres)

Le Tribunal,

(...)

Les fiats de cause :

Attendu que l'association des copropriétaires de la Résidence Ermitage décida lors de l'assemblée générale du 13 janvier 1998, à l'unanimité de procéder à des travaux de rénovation de façade et toitures de l'immeuble et de confier l'étude des travaux de rénovation à la SPRL BUREAU BOUWTECHNIEK, que lors de l'assemblée générale du 28 septembre 1998, la copropriété décide à l'unanimité de passer commande des travaux à la firme R., laquelle décidera de sous-traiter une partie des travaux à la société A.;

Que le chantier débute le 13 avril 1999;

Que tout le chantier s'est correctement déroulé à l'exception des problèmes rencontrés lors de la réfection de la terrasse située au sixième étage, attenante à l'appartement des demandeurs au principal et servant de toit aux appartements de l'immeuble;

Qu'en cours d'exécution de cette terrasse, une couche de Decothane a du être refusée;

Que l'étanchéité existante a du être enlevée et qu'à cette occasion, il fut constaté que la structure existante n'était pas celle que l'on croyait mais était composée de dalles d'asbeste ciment avec présence d'amiante et qu'il n'était dès lors pas possible de poursuivre les travaux comme prévu au cahier des charges initial;

Qu'à cette occasion, la SPRL BOUWTECHNIEK réalise un nouveau descriptif pour les travaux à réaliser en accord avec le Maître de l'ouvrage, ce que conteste la partie demanderesse;

Que la SA C. réalise l'étanchéité; Qu'une première phase des travaux étant achevée, les demandeurs s'opposent à la poursuite du chantier, après avoir fait appel à plusieurs conseils techniques qui évoquent le non respect des règles de l'art;

Qu'aucune solution amiable n'est acceptée;

Que l'expert judiciaire COPPENS est désigné par le Tribunal de céans et dépose son rapport le 19/05/2003 dans lequel il conclut que la terrasse litigieuse ne répond pas à toutes les règles de l'art en matière de terrasses extérieures et décrit les travaux nécessaires à remédier aux malfaçons et autres erreurs constatées pour un montant total de 12.828,50 euros;

Attendu que la partie demanderesse réclame la somme totale de 47.641,71 euros et estime le coût des travaux à 35.171,13 euros qu'elle entend faire réaliser elle-même aux frais de la copropriété;

Que l'association des copropriétaires estime que si les demandeurs considèrent que la terrasse est privative, il leur appartient de supporter cette charge et les frais eux-mêmes;

Que si elle est commune, c'est à la propriété qu'il appartient de terminer les travaux sous la responsabilité des bureaux d'études et entrepreneurs qui seront amenés à finaliser le chantier de rénovation, qu'il faudra condamner les époux G. à une astreinte de 205,000 euros par jour d'empêchement à leur appartement privatif et à la terrasse pour la finalisation des travaux ;

Attendu que les demandeurs critiquent à plusieurs reprises le fait qu'une isolation thermique et acoustique plus performante soit à l'origine des travaux revus et non décidés en Assemblée Générale, qu'ils reprochent aussi au responsable de la SPRL BOUWTECHNIEK de n'être pas inscrit à l'ordre des architectes;



Droit de la copropriété

Travaux – Parties communes n° 242

Attendu que les occupants et les propriétaires de l'appartement du cinquième étage sont intervenus volontairement à la cause;

Qu'en juin 1999, ils ont constaté d'importantes infiltrations d'eau occasionnant des dégâts à leur appartement ainsi qu'à leur mobilier;

Qu'ils réclament indemnisation pour leur dommage et troubles de jouissance in solidum à l'égard des 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} défenderesses ainsi qu'à l'égard des demandeurs;

Que la SA C. estime n'être redevable de rien puisque l'expert judiciaire ne retient aucune faute à son encontre; Qu'elle demande le paiement de la facture;

En droit

Attendu que c'est à bon droit que la défenderesse au principal fait remarquer que les travaux de rénovation concernant la terrasse du sixième étage ont été commandés et sont pris en charge financièrement par les copropriétaires de l'immeuble et non par Monsieur et Madame G.;

Que les travaux ont fait l'objet de décisions prises en assemblée générale aux majorités requises, voire à l'unanimité et lient de ce fait tous les copropriétaires, en ce compris les demandeurs au principal;

Attendu, toutefois, que si en cours de travaux, les demandeurs au principal ont constaté ou craint des malfaçons qui pouvaient être de nature à troubler la jouissance de la terrasse et à occasionner des dégâts à leur appartement, il est normal qu'ils aient soulevé l'existence de problèmes et demandé la désignation d'un expert afin que ce dernier vérifie si les travaux commandés et exécutés étaient conformes aux règles de l'art;

Attendu que toute la copropriété a d'ailleurs intérêt à ce que la terrasse soit refaite ou finalisée selon les règles de l'art puisqu'elle sert de toit aux appartements de l'immeuble ;

Qu'il faut dès lors éviter que cette terrasse puisse, par des malfaçons, provoquer des dommages aux copropriétaires, tous concernés par cette "toiture";

Attendu que la solution au litige ne consiste toutefois pas à accorder aux demandeurs au principal des sommes démesurément exagérées pour leur permettre eux-mêmes de refaire la terrasse, ce qui n'entre pas dans leurs pouvoirs puisque cette terrasse à l'exception du revêtement constitue une partie commune de l'immeuble vu qu'elle sert de toiture, plus précisément de couverture des appartements situés aux 5^{ème}, 4^{ème}, 3^{ème}, 2^{ème}, 1^{er} étages et rez-de-chaussée ainsi qu'à l'étage -1 ;

Que l'acte de base stipule d'ailleurs "l'immeuble est terminé par une terrasse" et que le plan de la toiture ou couverture de l'immeuble est intitulé par l'acte de base comme étant "plan de la terrasse"; Que c'est bien pour cette raison que la réfection de la terrasse ainsi que les travaux aux façades ont été décidés en assemblées générales et que leur coût a été pris en charge par la copropriété;

Attendu que la solution au litige consiste dès lors dans la mise en place de la ou des solutions techniques de rénovation de la terrasse litigieuse recueillant l'assentiment du concepteur des travaux désigné par l'assemblée générale des copropriétaires et rassurant l'expert judiciaire;

Attendu par ailleurs que dans une copropriété chaque copropriétaire a une obligation de collaboration à l'égard de l'exécution des travaux décidés en assemblée générale et que dans le cadre des obligations contractuelles ou extracontractuelles, chaque partie est obligée de tout mettre en oeuvre pour limiter les dommages, autrement dit chacun a l'obligation de se comporter en "bon père de famille" pour éviter des dommages collectifs qui pouvaient être limités par un comportement adéquat;

Attendu que c'est à bon droit que les parties défenderesses et intervenants volontaires invoquent que les demandeurs ne se sont pas conduits comme l'aurait fait toute personne normalement diligente et prudente placée dans les mêmes circonstances;

Que des blocages systématiques et le refus de solutions amiables acceptables ont eu pour effet d'accroître le préjudice de chaque partie à la cause y compris celui des demandeurs eux-mêmes ;

Attendu qu'il est établi que la mission d'expertise est incomplète;



Droit de la copropriété

Travaux – Parties communes n° 242

Que c'est à la copropriété qu'il appartiendra de terminer les travaux et qu'il faut dès lors tenir compte d'une part des remarques formulées par l'expert judiciaire dans son rapport d'expertise, d'autre part des explications très claires en réponse à ce rapport établi par le bureau d'expertise Farey et Cie (signé D. Foulon, ir) de l'avis du concepteur des travaux désigné par l'assemblée générale et du budget prévu par l'assemblée générale des copropriétaires;

Que la terrasse doit être terminée selon les règles de l'art excluant tout trouble pour les utilisateurs de la terrasse sans pour autant exclure les possibilités avancées par la copropriété, le concepteur BBT, les entrepreneurs, ici défendeurs, la CSTC qui doit se rendre sur place, la firme Rockwoll, le bureau S. et un sapiteur pouvant départager les parties dans leurs avis opposés;

Qu'un complément d'expertise est dès lors indispensable;

Qu'il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus à l'exception de la demande de la SA C. qui n'est pas contestée et est dès lors fondée;

PAR CES MOTIFS:

Nous, Juge de paix, statuant par défaut à l'égard de la partie S. et contradictoirement à l'égard des autres parties;

Ordonnons la réouverture de l'expertise afin de permettre à l'expert COPPENS de tenir une réunion contradictoire sur les lieux en présence de toutes les parties à la cause ainsi que du CSTC, de la firme Rockwoll du Bureau S. et d'un sapiteur choisi de commun accord par l'expert COPPENS, la firme Rockwoll et le Bureau Bouwtechniek afin de recueillir leurs informations et avis sur les solutions proposées tant par la SPRL Bureau Bouwtechniek que par l'expert judiciaire;

Tenant compte du résultat de cette réunion et du fait qu'il appartient au Maître de l'ouvrage, à savoir l'association des copropriétaires de faire finaliser les travaux, disons que l'expert décrira la solution la plus appropriée qui répond aux règles de l'art pour remettre la terrasse + 6 en état, solution qui n'entraîne pas des frais démesurés pour la copropriété et qui tient compte du poids des bacs de fleurs posés sur la terrasse par les demandeurs au principal;

Donnons acte à la copropriété qu'elle se réfère à justice sur la demande de la SA CRABBE, par conséquent condamnons l'association des copropriétaires de la Résidence Ermitage à payer à la SA CRABBE la somme de NEUF MILLE DOUZE EUROS NONANTE-CINQ CENTS, majorée des intérêts judiciaires;

Surseoyons à statuer sur le surplus des demandes ainsi que sur les dépens;

Justice de paix du canton d'Ixelles
RG. 99A1059+00A7 Rép. 4302
Juge : Mme E. Mommens
Paid. M Borma, Galand, Kinoo (Namur), Merckx, Delogne.

